

VD_FINDINFO HC / 2013 / 497 vom 18. Juni 2013

VD Tribunal cantonal, 2013-06-18, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2013___497

FR: VD_FINDINFO HC / 2013 / 497 du 18 juin 2013

IT: VD_FINDINFO HC / 2013 / 497 del 18 giugno 2013

Regeste

SERVITUDE, SERVITUDE DE NON-BÂTIR, CONSORITÉ, COPROPRIÉTÉ, PROPRIÉTÉ PAR ÉTAGES, NOTORIÉTÉ, REGISTRE FONCIER, EFFET JURIDIQUE DU REGISTRE, PRINCIPE DE PUBLICITÉ, SUBSTITUTION DE PARTIE | 730 CC, 736 al. 1 CC, 736 al. 2 CC, 737 CC, 3 CPC, 4 CPC, 151 CPC (CH), 317 CPC (CH), 58 al. 1 CPC (CH), 81 al. 3 CPC (CH)

Erwägungen

E. 1

Le dispositif du jugement attaqué a été communiqué le 10 septembre 2012, de sorte que les voies de droit sont régies par le CPC, entré en vigueur le 1^{er} janvier 2011 (art. 405 al. 1 CPC; ATF 137 III 127, JT 2011 II 226; ATF 137 III 130, JT 2011 II 228). En revanche, dès lors que la demande a été déposée en 2010, c'est l'ancien droit de procédure qui régit la procédure de première instance (art. 404 al. 1 CPC), notamment le CPC-VD (Code de procédure civile vaudoise du 14 décembre 1966, aujourd'hui abrogé).

E. 2

a) L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC), soit celles qui mettent fin au procès au sens de l'art. 236 CPC, dans les causes non patrimoniales ou dont la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr. (art. 308 al. 2 CPC). En se référant au dernier état des conclusions, l'art. 308 al. 2 CPC vise les conclusions litigieuses devant l'instance précédente, non l'enjeu de l'appel (Tappy, Les voies de droit du nouveau Code de procédure civile, JT 2010 III 126). En l'espèce, l'expert a estimé le coût des transformations requises par le demandeur à 50'600 fr., de sorte que la voie de l'appel est ouverte. b) L'appel a été formé au nom des défendeurs en première instance, à savoir C.M._____, B.M._____ et G._____, ainsi que "à toutes fins utiles" par trois acquéreurs de la PPE F._____, soit U._____, A.C._____ et B.C._____. c) L'intimé soutient que l'appel de ces trois derniers nommés est irrecevable. Il fait valoir que, si l'on pouvait interpréter cette formulation de l'appel par les intéressés comme une reprise de procès au sens de l'art. 83 al. 1 CPC, elle ne serait pas fondée sur des faits allégués et prouvés. Même de manière concise, les appelants ont allégué le transfert de lots de la PPE dans leur mémoire d'appel. De toute manière, s'agissant d'indications figurant au Registre foncier, il y a lieu de considérer qu'il s'agit de faits notoires qui ne sont pas assujettis à l'administration des preuves (art. 151 CPC et 4 CPC-VD), ce d'autant moins que ces indications sont librement accessibles sur Internet (ATF 135 III 88). Les indications sur les propriétaires et parts de copropriété figurant au Registre foncier sont non seulement entièrement publiques et accessibles sans légitimation spécifique, mais encore elles sont même présumées connues des parties et du juge, y compris les écritures pendantes au journal et non encore passées au grand livre (ATF 138 III 512 ; TF 5A_227/2007 du 11

janvier 2008, in RNR 2011 n. 11, p. 107). Elles ne nécessitent ainsi pas d'être alléguées et prouvées. En l'espèce, il ressort du Registre foncier qu'B.C. _____ et A.C. _____ sont devenus propriétaires du lot n° YYYY-9 le 2 septembre 2011 et que U. _____ est devenu propriétaire du lot n° YYYY-3 le 26 mars 2012. Ainsi, ces faits auraient dû être présumés connus, même si des extraits n'avaient pas été versés au dossier. d) Cela étant, il y a lieu de déterminer si l'appel a été valablement déposé et si B.C. _____, A.C. _____ et U. _____ peuvent agir en qualité d'appelants. aa) L'action déposée par l'intimé et admise par le premier juge est une action réelle indivisible, soit une action qui doit être dirigée contre tous les copropriétaires conjoints nécessaires, cette légitimation passive devant être vérifiée au moment du jugement au fond (RtiD 2008 I 657; RtiD 2011 II 694; Wermelinger, Zürcher Kommentar, Zürich 2010, n. 149 ad art. 712l CC et réf. cit., cf. également Schaad, La consorité en procédure civile, Neuchâtel 1993, p. 363 réf. n. 82). La communauté des copropriétaires, faute de rattachement réglementaire à la servitude, n'a pas cette qualité (Wermelinger, op. cit., n. 149 ad art. 712l CC), mais celle-ci est hors de cause en appel de toute manière. La consorité nécessaire de tous les propriétaires d'étage s'impose ainsi, de par le droit matériel, comme en copropriété ordinaire, face à des prétentions indivisibles (Meier-Hayoz, Berner Kommentar, Berne 1981, n. 99 ad art. 646 CC et réf. cit.). La consorité nécessaire n'empêche pas les parties d'aliéner en cours d'instance une partie de leur quote-part à l'objet de litige. En soutenant, l'irrecevabilité à l'égard des nouveaux copropriétaires, l'intimé perd de vue qu'il oblige par-là à rejeter son action au fond et à faire droit à l'appel des parties originaires, qui peuvent se borner à faire constater que la consorité n'était plus réunie au jour du jugement. Toutefois, en droit de procédure comme en droit matériel, il y a lieu de partir de l'idée qu'un acte juridique doit être interprété dans le sens qui lui donne un effet juridique plutôt que dans le sens qui l'en prive (sur le recours aux méthodes d'interprétation du droit privé matériel en général cf. Leuenberger/Uffer-Tobler, Schweizerisches Prozessrecht, Berner Kommentar, Berne 2010, n. 8.3, p. 185; Staehelin, ZPO Kommentar, Zürich 2013, n. 3 ad 130 CPC; Staehelin, Zivilprozessrecht, Zürich 2013, n. 17/5, p. 274-275) de sorte que l'on considérera uniquement que l'intimé conteste l'appel d'A.C. _____, B.C. _____ et U. _____ dans la mesure où leur qualité de propriétaire n'a pas été alléguée auparavant. bb) La partie ne peut assortir son acte de procédure d'une condition (Leuenberger/Uffer-Tobler, op. cit. 8.2, p. 185). Si tel est le sens des mots "à toutes fins utiles" du mémoire d'appel, soit que les trois derniers appelants n'interjettent appel que si cela peut leur être utile, cette condition doit être réputée non écrite, l'acte de procédure étant présumé efficace au surplus (cf. Ehrat, Basler Kommentar, OR I, Bâle 2011, n. 15 ad art. 151 – 157 CO; Gauch/ Schluemp/ Emmenegger, Schweizerisches Obligationenrecht Allgemeiner Teil, Zürich 2008, n. 3977 p. 344). En l'occurrence, l'on doit principalement considérer que tel n'est pas le sens des termes de l'appel, et que les appelants se sont uniquement assurés de respecter les exigences de la consorité nécessaire au cas où celle-ci s'appliquerait à l'espèce en cause. e) Formellement, la substitution de parties selon l'art. 83 al. 1 CPC remplit la condition de l'acte écrit, ou de l'acte formulé autrement devant le juge. En l'espèce, les appelants B.C. _____, A.C. _____ et U. _____ ont acquis leur part de copropriété en septembre 2011, respectivement en mars 2012, soit avant l'audience de jugement du 29 août 2012. Même si ces faits n'ont pas été allégués par les parties, l'on doit partir du principe qu'il s'agit de faits notoires (cf. c 2c supra). La substitution peut intervenir et être invoquée en appel si elle intervient en cours d'instance, dès lors que la procédure d'appel permet de faire valoir des faits et moyens de preuve nouveaux (Gross/ Zuber, Berner Kommentar, Berne

2012, n. 12 ad 83 CPC; Jeandin, CPC commenté, Bâle 2011, n. 12 ad 83 CPC). En l'espèce, tous les appelants sont titulaires ou cotitulaires d'une ou de plusieurs parts de la PPE F._____, de sorte qu'ils ont bien qualité pour former appel, les appelants B.C._____, A.C._____ et U._____ étant au bénéfice d'une substitution pour les quotes-parts cédées par C.M._____, B.M._____ et G._____. f) Formé en outre en temps utile (art. 311 al. 1 CPC), par des parties qui y ont intérêt (art. 59 al. 2 let. a CPC), contre une décision finale de première instance, l'appel est recevable.

E. 3

a) L'appel peut être formé pour violation du droit ou pour constatation inexacte des faits (art. 310 CPC). L'autorité d'appel peut revoir l'ensemble du droit applicable, y compris les questions d'opportunité ou d'appréciation laissées par la loi à la décision du juge, et doit le cas échéant appliquer le droit d'office conformément au principe général de l'art. 57 CPC (Tappy, Les voies de droit du nouveau Code de procédure civile, JT 2010 III 134). Elle peut revoir librement la constatation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (Tappy, op. cit., JT 2010 III 135). b) Les faits et moyens de preuve nouveaux ne sont pris en compte que s'ils sont invoqués ou produits sans retard et ne pouvaient être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise, ces deux conditions étant cumulatives (art. 317 al. 1 CPC; Tappy, Les voies de droit du nouveau Code de procédure civile, JT 2010 III 115, pp. 136-137). Il appartient à l'appelant de démontrer que ces conditions sont réalisées, de sorte que l'appel doit indiquer spécialement de tels faits et preuves nouveaux et motiver spécialement les raisons qui les rendent admissibles selon lui (Tappy, ibid., pp. 136-137). L'instance d'appel peut administrer les preuves (art. 316 al. 3 CPC), notamment lorsqu'elle estime opportun de renouveler l'administration d'une preuve ou d'administrer une preuve alors que l'instance inférieure s'y était refusée, de procéder à l'administration d'une preuve nouvelle ou d'instruire à raison de conclusions ou de faits nouveaux (Jeandin, CPC commenté, Bâle 2011, n. 5 ad art. 316 CPC). c) En l'espèce, les appelants ont produit les pièces 1004 à 1006, à savoir des plans, ainsi qu'un rapport du 14 janvier 2008 du chef d'office de la Police des constructions de la Commune de Lausanne. La question de la recevabilité de ces pièces, a priori toutes antérieures à la clôture de l'instruction, peut demeurer ouverte dans la mesure où elles n'ont aucune influence sur le jugement à intervenir : elles tendent en effet à démontrer que la hauteur de la servitude a été respectée par rapport à la mesure du terrain naturel selon le droit de la police des constructions. Cette mesure n'est cependant en rien décisive par rapport au droit de servitude litigieux, qui fixe une hauteur par rapport à un niveau de terrain tel qu'existant en 1914, date de l'inscription de la servitude litigieuse. Ni le premier juge pour la juger violée, ni les appelants, pour la juger respectée, ne peuvent tirer un parti quelconque de ces documents. Au surplus, à supposer que la construction litigieuse ne viole pas l'interdiction de la limitation à 14 m 50, elle ne respecte de toute manière pas l'interdiction des toits plats et l'obligation de couvrir les toitures par des tuiles vieilles. La servitude de restriction du droit de bâtir est ainsi en tout état de cause violée. Même à supposer recevables, les pièces sont donc sans pertinence pour le jugement de la cause. Par ailleurs, il en va de même de l'expertise sur la question de la hauteur actuelle de la construction, requise à titre subsidiaire. Quant à l'audition des parties, elle ne paraît pas utile, les appelants n'indiquant en outre pas sur quels points celle-ci devrait porter.

E. 4

Sur le fond, les appelants reprochent tout d'abord au premier juge d'avoir statué *ultra petita* en ordonnant la démolition de tout l'attique pour y installer un toit à pans. Selon l'art. 3 CPC-VD, le juge est lié par les conclusions des parties. Il peut les réduire mais non les augmenter ou les changer. La procédure fédérale reprend ce principe en d'autres termes, l'art. 58 al. 1 CPC prévoyant que le Tribunal ne peut accorder à une partie ni plus ni autre chose que ce qui est demandé. En l'espèce, le demandeur a conclu à ce que les défendeurs soient condamnés à procéder "à tous travaux utiles et nécessaires afin que le bâtiment sis sur la parcelle n° YYYY de la Commune de Lausanne respecte la servitude de restriction au droit de bâtir [...] ([...]), à savoir que le toit doit être à pans et être recouvert de tuiles vieilles". Selon le dispositif de l'arrêt entrepris, le premier juge a ordonné aux appelants de procéder "à tous travaux utiles et nécessaires afin que le bâtiment sis sur la parcelle n o YYYY de la Commune de Lausanne respecte la servitude de restriction au droit de bâtir" en reprenant *in extenso* l'intitulé de celle-ci. Le dispositif fait donc droit aux conclusions de demandeur, sans aller au-delà. Certes, il ressort des considérants du jugement entrepris que le premier juge a retenu que "la seule solution envisageable consiste à supprimer le dernier étage pour construire un toit à pans". Toutefois, seul le dispositif fait foi et celui-ci ordonne simplement aux appelants de respecter la servitude litigieuse. On ne voit dès lors pas en quoi le jugement rendu par le premier juge violerait la maxime de disposition.

E. 5

a) Les appelants font ensuite valoir que l'intimé aurait commis un abus de droit en se prévalant de la servitude litigieuse dès lors qu'il n'a jamais critiqué l'absence de toit à pans dans la cadre des procédures administratives et qu'il a même transigé sur son opposition. b) Conformément à l'article 737 CC, celui à qui la servitude est due peut prendre toutes les mesures nécessaires pour la conserver et pour en user (al. 1); il est tenu d'exercer son droit de la manière la moins dommageable (al. 2). Ne commet ainsi pas un abus de droit le propriétaire du fonds dominant qui exige la démolition des constructions illicites qui empêchent l'exercice de la servitude et qu'il n'a pas admises, fût-ce tacitement, (ATF 137 III 145, JT 2011 II 415; ATF 83 II 201, JT 1958 I 108), ni celui qui demande la suppression d'une entreprise industrielle contraire à une servitude, alors même qu'il ne s'est pas opposé par la voie administrative à la délivrance du permis de construire (ATF 88 II 145, JT 1962 I 242). c) Comme l'a relevé le premier juge, le fait d'habiter dans l'immeuble au bénéfice de la servitude ou non n'est pas décisif pour une servitude rattachée à un fonds dominant (art. 730 al. 1 CC): la situation et les besoins du bénéficiaire peuvent déterminer l'étendue d'une servitude personnelle (art. 781 al. 2 CC), mais non celle d'une servitude prédielle, soit rattachée à un fonds dominant ; cela explique qu'une restriction de bâtir prédielle garde son intérêt même si le propriétaire du fonds dominant ne l'habite plus personnellement. Le courrier du 6 novembre 2007 du conseil des opposants au projet initial de construction, par lequel ceux-ci ont déclaré ne pas s'opposer au second projet, précisait bien ce qui suit: "la question des servitudes du droit privé doit encore être réservée et faire l'objet d'un examen et d'un contrôle, mais cela ne concerne pas l'objet de la cause administrative". Cette déclaration était de nature à clairement mettre en évidence que toute difficulté juridique liée au projet n'était pas résolue, mais que les difficultés de droit public devaient l'être seules. Il importe dès lors peu de lier cette question au pouvoir d'examen de la juridiction administrative de motifs de droit privé : ceux-ci ont été réservés par la partie intimée dans son courrier de 2007, sans ambiguïté quelconque. En outre, contrairement à ce que soutiennent les appelants, l'intimé n'a pas attendu la fin des travaux pour faire valoir son droit à l'exercice de la servitude, mais il l'a invoqué avant même leur début par courrier du

25 janvier 2008, puis l'a rappelé en cours de travaux le 12 juin 2009. Malgré ces avertissements, les appelants ont sciemment continué les travaux et érigé un immeuble violant la servitude litigieuse. C'est ainsi à tort que les appelants font valoir que l'intimé a commis un abus de droit en attendant la fin des travaux pour invoquer la servitude.

E. 6

a) Les appelants concluent à la radiation de la servitude litigieuse au sens de l'art. 736 al. 1 et 2 CC. b) Valablement constituée, la servitude s'éteint, selon l'art. 736 al. 1 CC, par le seul effet de la loi et même avant la survenance de toute écriture, par la perte de tout intérêt de son bénéficiaire à l'exercer, actuellement, ou à court et encore moyen terme (ATF 130 III 393, JT 2004 I 175; ATF 89 II 370, JT 1964 I 529; TF 5A_412/2009 du 27 octobre 2009, in RNR 2011, n. 25 p. 196). L'intérêt à considérer est celui du propriétaire du fonds. Celui-ci doit n'avoir plus d'intérêt raisonnable au maintien de la servitude; cet intérêt s'apprécie selon des critères objectifs (ATF 130 III 554 c. 2, JT 2004 I 245; Steinauer, *Les droits réels*, Tome II, 4^{ème} éd., Berne 2012, n° 2267 p. 384). L'intérêt déterminant de l'art. 736 al. 1 CC est celui qui a justifié la constitution de la servitude (ATF 121 III 52, JT 1998 I 159; ATF 107 II 331, JT 1982 I 118; ATF 91 II 190, JT 1966 I 255). En principe, l'intérêt du fonds dominant doit avoir entièrement disparu de manière manifeste et durable dans un avenir prévisible (ATF 130 III 393, JT 2004 I 175; ATF 89 II 370, JT 1964 I 529; TF du 27 octobre 2009, précité). Dans ce domaine, la preuve de la perte de toute utilité est une preuve négative à la charge du requérant (CACI 12 juin 2012/272 c.5b; CREC I 16 mars 2011/125 c. 5). S'il y parvient, le propriétaire du fonds servant peut obtenir la suppression de la servitude sans avoir à payer d'indemnité (Steinauer, *op. cit.*, n. 2271 p. 386). En l'espèce, les appelants n'ont pas apporté la preuve que l'intimé n'avait plus aucun intérêt à l'exercice de la servitude, comme il leur incombait, et ils ne le prétendent d'ailleurs pas dans leur mémoire d'appel. De toute manière, comme l'a à juste titre retenu le premier juge, même si l'intimé ne réside plus dans l'immeuble sis sur la parcelle n° XXXX de la Commune de Lausanne, il n'en demeure pas moins qu'on ne peut exclure qu'il revienne y habiter dans un avenir proche, ni que la radiation de la servitude n'aurait aucune conséquence sur la valeur de son bien immobilier. Or, la servitude litigieuse conserve toute son utilité dès lors qu'elle est de nature à rendre les constructions moins imposantes pour les habitations voisines et qu'elle permet également de préserver les besoins d'air, de soleil et d'espace dans le voisinage. c) Reste l'hypothèse d'une application de l'art 736 al. 2 CC. Selon cette disposition, le propriétaire grevé peut obtenir la libération totale ou partielle d'une servitude qui ne conserve qu'une utilité réduite, hors de proportion avec les charges imposées au fonds servant, à condition d'indemniser le propriétaire du fonds dominant. La disproportion de la charge de la servitude avec l'intérêt du bénéficiaire doit apparaître au fil du temps. Ainsi, l'art. 736 al. 2 CC ne peut servir à corriger une disproportion initiale entre la charge pour le fonds servant et l'intérêt pour le fonds dominant (CREC I 1^{er} décembre 2010/633; Steinauer, *op. cit.*, n. 2274 p. 386). Lorsque, comme en l'espèce, l'intérêt de la servitude ne diminue pas (cf. supra c. 6b), mais que c'est la charge qu'elle représente pour le propriétaire grevé qui augmente avec le temps, il y a matière à suppression contre indemnité à la double condition restrictive que le propriétaire grevé ne soit pas à l'origine de cet accroissement et qu'il n'y ait plus aucune utilisation raisonnable de l'immeuble grevé possible (ATF 107 II 331, JT 1982 I 118; ATF 91 II 190, JT 1966 I 255; D. Piotet, *Traité de droit privé Suisse [TDPS], Les droits réels limités en général, les servitudes et les charges foncières*, Vol. V/II, 2^{ème} éd., Bâle 2012, n. 289 s. p. 94 s. et réf. citées). En l'espèce, les appelants ne font pas valoir dans l'appel que la charge de la servitude serait disproportionnée et ce avec raison dès

lors que leur fait défaut la preuve de la disproportion des intérêts par l'écoulement du temps, cumulée à l'absence de toute utilisation raisonnable du fonds grevé et à la non-imputabilité de l'évolution à son propriétaire (ATF 91 II 190, JT 1966 I 255 ; ATF 107 II 331, JT 1982 I 118). De toute manière, l'obligation de construire un toit en pans recouvert de vieilles tuiles ne représente pas une charge disproportionnée au vu de l'intérêt des bénéficiaires de la servitude (cf. supra c. 6b). La situation actuelle obligeant les appelants à détruire une partie de l'immeuble n'est imputable qu'à leur comportement puisqu'ils ont ignoré la servitude, ainsi que les mises en garde de l'intimé. Vu ce qui précède, la conclusion des appelants tendant à la radiation de la servitude litigieuse doit être rejetée.

E. 7

En définitive, l'appel doit être rejeté et le jugement entrepris confirmé. Les frais judiciaires qui s'élèvent à 1'500 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010; RSV 270.11.5]), sont mis à la charge des appelants, solidairement en eux, qui succombent (art. 106 al. 1 CPC). En outre, les appelants devront verser, solidairement entre eux, à l'intimé Z. _____ des dépens de deuxième instance, arrêtés à 2'500 fr. (art. 7 al. 1 TDC [tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010]).

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.